

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

2023

INFORMATION RÉGLEMENTÉE
Bruxelles, le 17 août 2023
17h40



n.

nextensa.

PLACES
YOU PREFER

	v
À PROPOS DE NEXTENSA	2
FAITS MARQUANTS	3
1. CHIFFRES CLÉS.....	5
2. RAPPORT ANNUEL INTERMÉDIAIRE	8
2.1 RAPPORT D'ACTIVITÉ	9
2.2 RÉSULTATS CONSOLIDÉS	18
2.3 RÉSULTATS FINANCIERS ET GESTION DES RESSOURCES FINANCIÈRES	20
2.4 RAPPORT IMMOBILIER RÉSUMÉ.....	23
2.5 PERSPECTIVES.....	26
2.6 PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES.....	26
2.7 TRANSACTIONS PRINCIPALES AVEC DES PARTIES LIÉES.....	26
3. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS.....	28
3.1 ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL.....	29
3.2 AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL.....	30
3.3 BILAN CONSOLIDÉ.....	31
3.4 TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE .	34
3.5 ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DU CAPITAL ET DES RÉSERVES.....	35
3.6 NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS.....	35
4. RAPPORT DU COMMISSAIRE	45
5. INDICATEURS DE PERFORMANCES ALTERNATIFS.....	47
6. DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES.....	50
7. CARTE D'IDENTITÉ	53
CONTACT.....	55

À propos de Nextensa

Nextensa est un investisseur et un promoteur immobilier mixte.

Le portefeuille d'investissement de la société est réparti entre le Grand-Duché de Luxembourg (44%), la Belgique (41%) et l'Autriche (15%) ; sa valeur totale au 30/06/2023 était d'environ 1,27 milliard d'euros.

En tant que promoteur, Nextensa est principalement active dans la conception de grands développements urbains. À Tour & Taxis (développement de plus de 350 000 m²) à Bruxelles, Nextensa construit un quartier mixte composé d'une revalorisation de bâtiments emblématiques et de nouvelles constructions. Au Luxembourg (Cloche d'Or), l'entreprise travaille en partenariat sur une extension urbaine majeure de plus de 400 000 m² comprenant des bureaux, des commerces et des logements.

La société est cotée sur Euronext Brussels et a une capitalisation boursière de 442,1 millions d'euros (valeur 30/06/2023).

Lignes de force de Nextensa

Nextensa est un investisseur et un promoteur immobilier belge de premier plan. Nous trouvons des opportunités et les transformons en une croissance précieuse pour toutes les parties prenantes. Nous combinons les revenus locatifs récurrents de nos investissements immobiliers au Luxembourg, en Belgique et en Autriche avec le potentiel de valeur ajoutée de nos activités de développement où l'authenticité et la durabilité sont primordiales. Dans une optique progressiste de durabilité, nous construisons une nouvelle compréhension de ce qu'une ville peut offrir à ses habitants.

Notre équipe pluridisciplinaire est composée de professionnels de l'immobilier passionnés qui possèdent l'expertise nécessaire pour gérer le cycle complet d'un projet immobilier. De l'acquisition à la gestion finale, en passant par le développement durable. En gardant ce cycle à l'esprit, nous définissons une stratégie qui se concentre sur le développement de propriétés qui optimisent notre portefeuille d'investissement durable. Parallèlement, nous nous engageons à procéder à des désinvestissements réguliers afin de générer des plus-values au sein de notre portefeuille. Grâce aux baux et aux ventes résidentielles, nous perpétons notre flux de revenus récurrents. Et ce toujours à partir d'une vision ESG réfléchie que nous appliquons de manière cohérente dans toutes nos activités principales.



FAITS MARQUANTS

Pour le premier semestre de l'exercice 2023, nous retenons les événements suivants :

- **Résultat:** Le résultat net (part du groupe) s'élève à 17,1M€ ou 1,71€ par action contre 30,8M€ ou 3,08€ par action au 30 juin 2022. Cette différence est en grande partie attribuable à un résultat de réévaluation nettement plus faible sur les actifs et passifs financiers et à la plus-value (unique) sur la vente de l'immeuble Monnet au premier semestre 2022.
- **Portefeuille d'investissement solide:** Néanmoins, les revenus locatifs continuent d'augmenter de 1,9 M€ au premier semestre 2023 par rapport au premier semestre 2022, malgré la vente de plusieurs immeubles en 2022. Cette augmentation est principalement due à la signature de nouveaux baux pour des espaces vacants en Belgique et au Luxembourg, à l'indexation ressentie en Belgique, au Luxembourg et en Autriche, à l'occupation à 100% en Autriche et aux nombreux événements se déroulant sur le site de Tour & Taxis. Ces effets ont entraîné une croissance des loyers 'like-for-like' de 13 %. Une légère réduction de valeur de 0,43% sur la juste valeur a été enregistrée.
- **Succès de la vente de Treestone:** L'immeuble Treestone situé au Square de Meeûs dans le quartier européen de Bruxelles a été vendu au début du deuxième trimestre à la société allemande KGAL Investment Management pour un prix net de 43,7 millions d'euros, ce qui représente une plus-value de 2 millions d'euros et un rendement de 4,23%.
- **Rotation du portefeuille d'investissement:** Le portefeuille a été élargi via l'acquisition d'un immeuble situé Avenue Monterey 18 au Luxembourg, voisin de l'immeuble de bureaux **Monterey 20** de Nextensa. Un redéveloppement durable des deux bâtiments en un immeuble de bureaux en bois d'environ 3.000 m² - inspiré par l'immeuble Monteco à Bruxelles - est en cours de préparation.
- **Développements innovants:** Le résultat d'exploitation des projets de développement est de 9,6 millions d'euros, soit seulement 2,2 millions d'euros de moins qu'au premier semestre 2022, malgré les conditions de marché difficiles. Sur les 346 appartements de Park Lane phase II à Tour & Taxis, la moitié a déjà été réservée ou vendue. Une centaine d'actes ont déjà été passés. Malgré une baisse des ventes d'appartements au Luxembourg, les développements à la Cloche d'Or apportent une contribution positive de 8,0 M€.
- **Gestion financière active:** Augmentation limitée des frais financiers (+ 1,9 Mio €) compte tenu de la stratégie de hedging active (taux de hedging de 71% au 30/06/2023). En réduisant le taux d'endettement à 44,09%, la hausse des taux d'intérêt a moins d'impact négatif sur les résultats. Plusieurs lignes de crédit antérieures ont été prolongées avec succès ou vont l'être.
- **Gestion interne active:** Diminution des frais généraux de 0,5 million d'euros, soit 9 %, par rapport au premier semestre 2022, dans un contexte néanmoins inflationniste.



De MOT

WOLTERS KLUWER

NCOI LEARNING

OMNI VISION

CORSEARCH

MYLÈNE

RELIANCE LITTLER

JIDOK

PARAL

FLEX IT

ADREM

FRODO WORKY

1.

CHIFFRES CLÉS

Chiffres clés du portefeuille immobilier	30/06/2023	31/12/2022
Juste valeur du portefeuille immobilier (€ 1.000)	1.274.386	1.278.716
Juste valeur des immeubles de placement, incl. participation Retail Estates (€ 1.000)	1.361.141	1.362.499
Rendement locatif basé sur la juste valeur	5,75%	5,30%

Chiffres clés - bilan	30/06/2023	31/12/2022
Actif net du groupe (€ 1.000)	830.862	838.798
Actif net du groupe par action	83,07	83,86
Ratio d'endettement (dettes financières/total des actifs)	44,09%	42,56%
Position d'endettement financier net	760.260	721.516
Durée moyenne des lignes de crédit (années) - portefeuille d'investissement	2,46	2,85
Coût moyen de financement du portefeuille d'investissement	2,47%	2,18%
Durée moyenne des couvertures (années)	3,12	3,52
Hedge ratio	71%	74%

Chiffres clés - résultat	30/06/2023	31/12/2022
Revenues locatifs (€ 1.000)	35.154	33.241
Résultat des projets de développement (€ 1.000)	9.643	11.906
Résultat net part du groupe (€ 1.000)	17.143	30.765
Résultat net, part du groupe, par action (nombre d'actions à la date de clôture)	1,71	3,08

PROJECTS EN DEVELOPMENT

	EN CONSTRUCTION		PERMIT OBTENU		EN ÉTUDE	
						
 Résidentiel	36.520m ²	19.089m ²	N/A	32.401m ²	93.000m ²	12.000m ²
 Bureaux	N/A	14.000m ²	N/A	4.479m ²	37.500m ²	79.566m ²
TOTAL:	 167.020m²		 160.935m²			



@ Cloche d'Or, Luxembourg

2.

RAPPORT ANNUEL INTERMÉDIAIRE

2.1. Rapport d'activité

BUILDING THE FUTURE AND RESHAPING CITIES

Tour & Taxis : l'exemple même d'un quartier du quart d'heure. Composé de bâtiments historiques et de nouveaux développements, le site est un véritable "lieu de prédilection", un endroit pionnier où il fait bon vivre, où on peut y travailler, y faire du shopping et s'y divertir.

- L'occupation des espaces de bureaux et de commerces sur le site de Tour & Taxis continue de progresser. Pour les **espaces commerciaux** de la Gare Maritime, de nouveaux baux ont été signés au premier semestre 2023 avec le centre de fitness Fyzix (813 m²), le centre de beauté AXL Green (275 m²), Silence Mobility (127 m²), ACM Insurance (254 m²), la librairie Slumberland BD World (400 m²), MecaBike (144 m²) et le centre commercial durable La Galerie Marchande (743 m²). Cela porte le taux d'occupation des commerces de la Gare Maritime à 53 %. Des négociations avancées sont également en cours pour la location d'un total de 1 793 m², ce qui porterait le taux d'occupation des commerces de détail à la Gare Maritime à 74 %.
- De nouveaux **baux de bureaux** ont également pu être conclus avec les agents immobiliers Dewaele (319 m²) et Febelgen (263 m²) dans l'immeuble Depot des Colis (partie de la Gare Maritime), et Sony Music Belgium (558 m²), Eyes-Screen (297 m²) et 87 Seconds (462 m²) dans l'Entrepôt Royal. En outre, dans l'Entrepôt Royal, d'importantes prolongations de baux ont été conclues avec, entre autres, Lydian (3 086 m²), Syntra (1 157 m²), Mezure (430 m²), Disney (857 m²) et Acolad (860 m²). Le taux d'occupation des bureaux de Tour & Taxis s'élève ainsi à 90,51%.

Ces nouveaux contrats de location contribueront aux bénéfices à partir du second semestre 2023.

- L'augmentation du taux d'occupation est visible non seulement dans les locations de magasins et de bureaux, mais aussi dans les **événements**. Alors que le covid-19 impacte encore au premier semestre 2022, cet effet disparaît complètement au premier semestre 2023, ce qui se traduit par une augmentation de la fréquentation du Food Market et de l'occupation des espaces événementiels. Au cours des derniers mois, des événements majeurs tels que Sculptura, l'Affordable Art Fair, le World Padel Tour et le Climate Tech Forum ont eu lieu. Cela a également eu un impact positif sur l'occupation des parkings souterrains du site.
- Une partie des **Sheds**, l'espace événementiel du site, a également été pérennisée par la signature de baux avec le club de padel Tour & Taxis (2 380 m²), l'organisateur d'expositions Tempora (2 700 m²) et le karting indoor Battle Kart (1 780 m²).
- Début 2024, l'**Hôtel des Douanes** viendra s'ajouter aux 6 500 m² d'espaces de bureaux disponibles sur le site. Le bâtiment, qui servait à l'origine de centre administratif pour les questions douanières du site de Tour & Taxis, redeviendra un modèle de durabilité. L'individualité du bâtiment historique sera entièrement préservée et combinée aux techniques les plus durables. La commercialisation de ce bâtiment bat son plein.

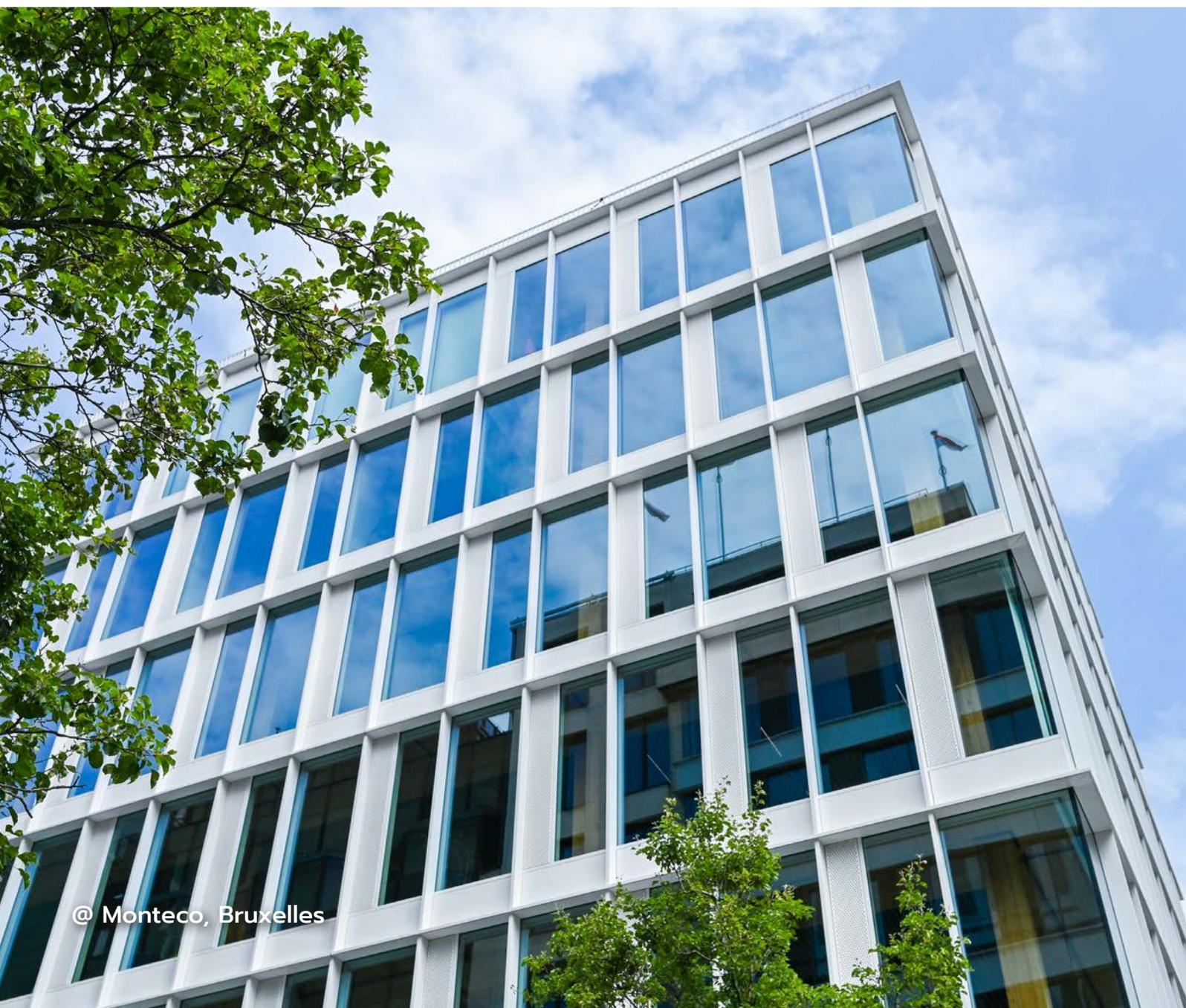


@ Hôtel des Douanes, Bruxelles

- Nextensa prévoit de débiter les travaux du **projet Lake Side**, la phase finale de la formation urbaine du site de Tour & Taxis, à partir de 2025. Nextensa a déposé le permis pour ce projet à la fin du premier trimestre 2023. Concrètement, il s'agit de développer quelque 140 000 mètres carrés, avec un programme essentiellement résidentiel, représentant 800 nouveaux logements, ainsi que 37 000 mètres carrés de bureaux, 2 800 mètres carrés de commerces et 3 800 mètres carrés d'équipements publics. Les plans s'intègrent dans le plan de zonage spécial de Tour & Taxis (GDP), qui a été approuvé en 2017. Nextensa s'associe à des équipes d'architectes belges et internationales pour ce projet.

Si les délais sont respectés, les travaux pourraient débiter au début de l'année 2025, assurant ainsi la continuité du développement de Tour & Taxis. Jusqu'à la fin de l'année 2024, Nextensa achèvera la zone résidentielle de Park Lane, qui comprend 800 unités résidentielles, la deuxième phase étant actuellement en cours de construction.

- Les ventes de la deuxième phase du **projet Park Lane**, qui comprend 346 appartements, se poursuivent sans heurt. Actuellement, plus de la moitié des appartements ont déjà été réservés ou vendus.



Cloche d'Or : poursuite du développement d'un quartier urbain, dans la ville de Luxembourg , en joint-venture avec le promoteur luxembourgeois Promobe

IMMEUBLES DE BUREAUX

En mars, un bail de 9 ans a été signé avec Intertrust pour le **bâtiment White House** et une partie du bâtiment Emerald. Ce futur locataire occupera l'ensemble du bâtiment White House ainsi que le rez-de-chaussée et le premier étage du bâtiment voisin, Emerald, pour une surface totale de 8 300 m².

L'immeuble Emerald (d'une superficie totale de 7 000 m²) a également été pré-loué à hauteur de 43 % au cabinet d'avocats Stibbe. Ce nouveau contrat de bail porte le taux d'occupation de l'immeuble Emerald à 70 %, seuls deux étages restent disponibles à la location. Les travaux de construction se déroulent comme prévu et le bâtiment a été provisoirement livré au début du mois d'août, ce qui a permis aux locataires de commencer les travaux d'aménagement.

The White House (7 000 m² au total) sera achevé au dernier trimestre 2023.

Actuellement, un certain nombre de locataires potentiels manifestent également un vif intérêt pour un projet qui doit encore être développé sur les terrains restants de l'Îlot E à Cloche d'Or. De nouveaux immeubles de bureaux sont actuellement à l'étude, car il ne reste qu'environ 2 100 m² à louer sur l'ensemble du site.

DÉVELOPPEMENTS RÉSIDENTIELS

Le sous-projet **Îlot D-Nord** a été presque entièrement achevé au cours du premier trimestre 2023 et les premiers résidents ont maintenant emménagé dans ce tout nouveau projet. Actuellement, 8 appartements sur les 194 sont encore à vendre.

Parallèlement, les travaux de construction se poursuivent sur le sous-projet **Îlot D5-D10**, où 78 appartements ont également été réservés ou vendus sur un total de 185.

Cependant, les ventes d'appartements sur le site de la Cloche d'Or, et au Luxembourg en général, continuent de connaître un ralentissement notable, et ce malgré le fait que la demande d'appartements de qualité dépasse l'offre à plusieurs reprises. Ce ralentissement est dû au resserrement des conditions de prêt par les banques luxembourgeoises, à la hausse des taux d'intérêt et au manque de clarté du gouvernement en ce qui concerne les directives fiscales.

Le permis d'urbanisme pour le développement d'un hôtel sur le site a également été obtenu au cours du premier trimestre 2023. Cet hôtel d'environ 4.500 m² avec 150 chambres sera exploité par **B&B HOTELS** sur base du contrat de bail déjà signé en 2022. La construction débutera après les vacances de la construction, soit à la fin du mois d'août 2023.

UNLOCKING THE HIDDEN VALUES AND STRENGTHENING THE BALANCE SHEET

En 2023, Nextensa s'attachera à renforcer son bilan par la vente d'un certain nombre de bâtiments.

- **L'immeuble Treesquare** situé sur au Square de Meeûs dans le quartier européen de Bruxelles a été vendu au début du deuxième trimestre à la société allemande KGAL Investment Management pour un prix net de 43,7 millions d'euros, ce qui représente une plus-value de 2 millions d'euros et un rendement de 4,23 %.

Treesquare est un bâtiment classé AAA qui, depuis sa reconstruction en 2018, répond aux normes de qualité les plus élevées en termes de durabilité et de technologie. L'immeuble faisait déjà partie du portefeuille d'investissement du groupe depuis 2004.

La vente de Treesquare s'inscrit dans la stratégie de réduction de la dette par des désinvestissements ciblés au sein du portefeuille, en réalisant si possible des plus-values latentes. Cela permet également de profiter de nouvelles opportunités de développement intéressantes sur le marché de l'immobilier.

- Au Luxembourg, Nextensa a acquis l'immeuble vacant situé au 18 Avenue Monterey, l'immeuble de bureaux voisin de Nextensa, **Monterey 20**. Le locataire actuel, CVC, quittera l'immeuble Monterey 20 à la fin du deuxième trimestre 2024, après quoi les deux immeubles seront réaménagés en un nouvel immeuble de bureaux durable sur le modèle de l'immeuble Monteco à Bruxelles. La demande de permis est déjà en cours de préparation afin que les travaux puissent commencer l'année prochaine.
- Le **site de Moonar**, situé à proximité de l'aéroport de Luxembourg, fait l'objet d'un réaménagement complet afin de créer des valeurs locatives plus élevées sur ces bâtiments et de le rendre résistant à l'avenir. Le parc de bureaux se compose de 5 bâtiments, dont les bâtiments 'B' (3 620 m²) et 'D' (3 546 m²) ont entre-temps été entièrement rénovés. Les premiers locataires s'installeront dans ces bâtiments cet été. Les travaux du bâtiment 'A' battent leur plein et ceux des bâtiments 'C' et 'E' sont sur le point de commencer. Le réaménagement de l'ensemble du site sera achevé au premier trimestre 2024.

Entre-temps, 66 % de la surface disponible (environ 21 000 m²) a déjà été louée. Outre les nouveaux locataires, plusieurs locataires existants de l'EBBC Business Park ont décidé de réintégrer les bureaux rénovés à des prix variant entre 32 et 34 euros par m² et par mois.

- Malgré les plans visant à cristalliser davantage les plus-values latentes du portefeuille par le biais de désinvestissements, Nextensa est également confrontée à la stagnation presque totale du marché de l'investissement immobilier en Europe. Ce manque de liquidité sur les marchés immobiliers où Nextensa opère fait que le programme de désinvestissement progresse plus lentement que souhaité.

LUXEMBOURG IS KEY

L'essentiel des activités de Nextensa consiste en ses activités d'investissement, de location et de développement au Luxembourg.

- Le nouveau concept de restauration, composé d'un Grand Café et d'un Food Village, sera inauguré dans le centre commercial **Knauf Schmiede** le 30 août prochain. Le concept consistera en une série de stands alimentaires différents, très similaires au Food Market de Tour & Taxis, et mettra l'accent sur la qualité et les produits durables. Les revenus locatifs supplémentaires résultant de l'extension d'environ 8.500 m², achevée l'année dernière, sont perceptibles dans ces résultats semestriels.



- Dans le centre commercial **Knauf Pommerloch**, les boutiques SoClothes et Distrikt ainsi qu'une librairie Slumberland ouvriront dans les prochains mois. En outre, huit nouvelles bornes de recharge Chargy ont été mises à la disposition des visiteurs.
- Montimmo a été rebaptisé "**Hygge**", inspiré par le concept danois qui représente un sentiment de bien-être basé sur le confort et la convivialité. L'immeuble de bureaux situé au 35 Avenue Monterey et construit en 2009 est revenu sur le marché avec une nouvelle identité après une courte période de rénovation et de modernisation. Le bâtiment a une superficie totale de 1 600 m² répartis sur six étages et 15 places de parking en sous-sol.

Quatre des sept niveaux (environ 752 m²) ont déjà été loués. Des discussions sont en cours pour la location des trois étages restants. Comme de plus en plus de locataires s'installent dans l'immeuble, les baux de Hygge contribueront de plus en plus au résultat jusqu'en 2023. Les actifs locatifs de l'immeuble de bureaux Hygge s'élèvent à environ 1 million d'euros.

TOWARDS A MORE SUSTAINABLE FUTURE

La mission de Nextensa en matière de développement durable est de créer des "places you prefer" en (re)développant des bâtiments adaptés au climat, en créant des sociétés durables et en investissant dans le capital humain.

- **Énergie renouvelable dans le portefeuille immobilier:** au cours du premier semestre 2023, 663 panneaux représentant 271 kWp d'électricité produite ont été installés sur des bâtiments du portefeuille immobilier. L'ensemble du portefeuille d'investissement est actuellement constitué d'un champ solaire de 8 231 kWp, soit une production annuelle de 7 000 mWh.

Quai aux poissons, Tour & Taxis, Belgique	576 panneaux	236 kWp
Entrepôt royal, Tour & Taxis, Belgique	87 panneaux	35kWp

- **L'énergie renouvelable dans les développements:** en Belgique, une ferme solaire mobile de 425 kWc sur 780 panneaux a été installée pour alimenter le site de Park Lane phase 2 (le quartier résidentiel de Tour & Taxis en cours de construction), autant que possible avec de l'électricité verte produite localement.

Depuis le 1er mai, les résidents des appartements de Park Lane peuvent également bénéficier d'une électricité produite localement en rejoignant une nouvelle communauté énergétique. La création de cette communauté d'énergie à Tour & Taxis est un projet pilote dont l'objectif est de proposer aux consommateurs du quartier, à un tarif avantageux, le surplus de production des panneaux solaires installés sur les bâtiments voisins.

- **Infrastructure de recharge supplémentaire:** 90 bornes de recharge supplémentaires ont été installées au cours du premier semestre 2023 afin d'accélérer encore le passage à la mobilité électrifiée

Parking Esplanade Tour & Taxis, Bruxelles, Belgique	36 stations de recharge
Hangar 26-27, Anvers, Belgique	30 stations de recharge
Brixton Retail Park, Zaventem, Belgique	16 stations de recharge
Centre commercial Knauf Pommerloch, Luxembourg	8 stations de recharge

- **La mobilité douce prend le dessus:** sur le site de Tour & Taxis, l'entrée principale a été fermée aux transports motorisés afin de rendre le site encore plus sûr et sans voitures. Toutes les voitures doivent désormais passer par le souterrain en bordure du site pour se garer.
- À Tour & Taxis, les étangs créés à l'automne et les plantations vertes qui les accompagnent ont été officiellement inaugurés en février. Entre-temps, ce nouvel **espace récréatif, biodiversifié et agréable**, est devenu un lieu de prédilection pour tous les habitants du quartier et les visiteurs.

- La dernière phase de la formation urbaine sur le site de Tour & Taxis a fait l'objet d'une demande de permis : le **projet "Lake Side"**. Ce qui frappe d'emblée dans les nouveaux plans, c'est l'abondance de verdure. L'une des principales caractéristiques de Lake Side est donc la durabilité. La nature, l'homme et la société sont tous pris en considération. Le nouveau quartier ne consommera aucune énergie fossile et s'efforcera d'avoir une empreinte écologique minimale grâce à un choix judicieux des matériaux de construction. Sur le plan social, ce nouveau quartier constituera un mélange parfait de logements et de lieux de travail pour un large groupe cible. Lake Side deviendra ainsi l'un des quartiers les plus durables de Bruxelles, du moins à une telle échelle.

AUTRICHE

Le portefeuille d'investissement autrichien comprend 5 parcs commerciaux, dont le taux d'occupation reste constant à 100 %

- La phase finale de la rénovation du **parc commercial Vösendorf 16** est actuellement en cours. La première phase est finalisée et a été réoccupée par le détaillant de chaussures Pitarello. Plus tard dans l'année, Half Price (2 547 m²) et Tchibo (433 m²) s'installeront dans la deuxième section rénovée, la remplissant entièrement. Le détaillant de peintures et d'articles d'intérieur Farbenpartner déménagera à l'intérieur de la propriété, créant ainsi un espace pour accueillir Matratzen Concord (342 m²), un magasin de matelas et de literie. Les travaux de rénovation associés devraient être achevés à la fin de 2023, de sorte que l'impact positif sur les revenus locatifs se fera sentir à partir de 2024.
- Conrad quittera le **parc commercial Vösendorf 2-10** dans le courant de l'année 2023, mais un nouveau bail a été signé avec le détaillant de jouets Smyths Toys (2 674 m²), ce qui maintiendra le taux d'occupation à 100 %.
- Au **Gewerbepark Stadlau**, le locataire actuel Winninger (Intersport) (3 528 m²) a prolongé son contrat de cinq ans.
- Au **Frun Park à Asten**, la chaîne de supermarchés Eurospar (2 019 m²) et Intersport (1 320 m²) ont prolongé leur contrat pour cinq ans.



@ Monterey 20, Luxembourg

2.2. Résultats consolidés 01/01/2023-30/06/2023

Le résultat net du premier semestre 2023 est en baisse sensible par rapport au 30 juin de l'année dernière. Cependant, cela est dû en grande partie à la forte baisse du résultat de la réévaluation des actifs et passifs financiers, qui était de 13,7 millions d'euros au premier semestre de l'année dernière en raison de la hausse soudaine des taux d'intérêt et qui est légèrement négatif cette année, à hauteur de 0,9 million d'euros. La réévaluation du portefeuille immobilier est également légèrement plus négative que l'année dernière. La vente de l'immeuble Treesquare en 2023 a généré un profit de 2,1 millions d'euros, mais le profit sur la vente de l'immeuble Monnet en 2022 était même supérieur de 3 millions d'euros.

D'autre part, il y a eu plus de revenus locatifs et moins de coûts immobiliers. Dans des conditions de marché difficile, les activités de développement n'ont contribué que 2,0 millions d'euros de moins aux résultats semestriels. En outre, les frais généraux ont été inférieurs à ceux de l'année dernière et l'augmentation des coûts de financement est restée relativement limitée grâce à la couverture des taux d'intérêt.

Résultat d'exploitation des immeubles de placement

Les revenus locatifs du premier semestre 2023 ont augmenté de 1,9 M€ par rapport au premier semestre 2022, malgré la vente de plusieurs immeubles en 2022 et 2023. En particulier, les revenus locatifs en Belgique ont augmenté de manière significative, principalement en raison de la reprise des événements sur le site de Tour & Taxis. Cela apporte directement des revenus locatifs supplémentaires, mais il y a aussi des effets secondaires positifs, tels que l'augmentation de l'occupation des parkings souterrains sur le site.

De plus, l'indexation des loyers a un impact positif sur les loyers perçus, et ce dans les trois pays où Nextensa opère.

Ces deux effets ont entraîné une croissance des loyers 'like-for-like' de 13 %.

En outre, les coûts immobiliers ont diminué de 0,6 M€ par rapport au Q2 2022. Par conséquent, un résultat d'exploitation des immeubles de placement de 26,1 M€ a été réalisé, soit 3,4 M€ de moins qu'au premier semestre de l'année dernière. Ceci s'explique par la plus-value (unique) sur la vente de l'immeuble Monnet au premier semestre 2022 (5,3 M€) par rapport à une plus-value réalisée de 2,1 M€ sur la vente de l'immeuble Treesquare (Bruxelles, quartier Léopold).

Résultat opérationnel des projets de développement

Le segment des développements a reconnu une partie de la marge sur la deuxième phase de Park Lane depuis début 2023. Les travaux de construction ont maintenant bien progressé et les ventes continuent d'être soutenues. La moitié des 346 appartements ont maintenant été réservés ou vendus, mais seul le nombre d'actes passés est pertinent pour la comptabilisation de la marge. À la fin du deuxième trimestre 2023, près de 30 % des appartements ont fait l'objet d'un acte notarié.

Au Luxembourg, sur le projet "Cloche d'Or", les travaux de construction continuent de progresser régulièrement. Dans le segment des bureaux, la signature d'un bail pour l'ensemble de l'immeuble White House (7.000 m²) a permis d'assurer que la marge attendue sur ce sous-projet sera également reconnue progressivement à partir du début de l'année 2023. Pour le bâtiment Emerald (70%), c'est déjà le cas à partir du troisième trimestre 2022.

Dans le segment résidentiel, certaines ventes dans le cadre du sous-projet D-Nord ont apporté une contribution positive. Entre-temps, le bâtiment a été entièrement achevé et seuls les 10 derniers appartements sont encore à vendre. Quant au sous-projet D5-D10, les travaux de construction et les ventes d'appartements se poursuivent, ce qui contribue également de manière positive au segment des développements. Au 30 juin, 78 unités sur les 185 disponibles avaient déjà été réservées ou vendues.

En conséquence, le résultat opérationnel des projets de développement est de 9,6 M€, soit 2,3 M€ de moins qu'au Q2 2022.



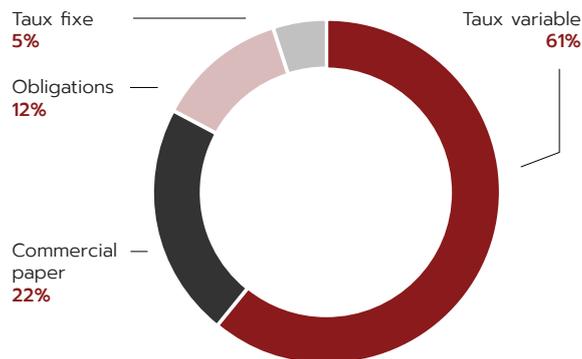
2.3 Résultats financiers et gestion des ressources financières

Le résultat financier (hors réévaluation) s'élève à -8,8 M€ contre -7,7 M€ au Q2 2022. Le coût de financement moyen est passé de 2,18% sur 2022 à 2,47% après le Q2 2023. La hausse des taux d'intérêt est largement atténuée par la stratégie de couverture (taux de couverture de 71% au 30/06/2023) tout en poursuivant la mise en œuvre de la stratégie de désendettement. Au 30 juin 2023, le ratio d'endettement financier est de 44,09 %, ce qui est temporairement un peu plus élevé en raison du paiement du dividende à la fin du mois de mai 2023. La réduction de la position d'endettement garantira également la maîtrise des coûts de financement.

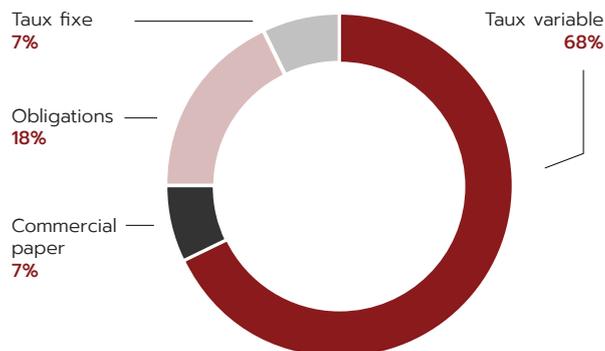
Les résultats de la réévaluation des actifs et passifs financiers ont été limités à -0,9 M€ (13,7 M€ après le Q2 2022), la réévaluation positive de la participation dans Retail Estates ayant été largement compensée par une réévaluation négative du portefeuille de produits dérivés.

Le résultat net (part du groupe) s'élève ainsi à 17,1 M€, soit 1,71 € par action. Les capitaux propres s'élèvent à 830 M€ ou 83,07 € par action.

Lignes de crédit 30/06/2023



Encours de crédits 30/06/2023

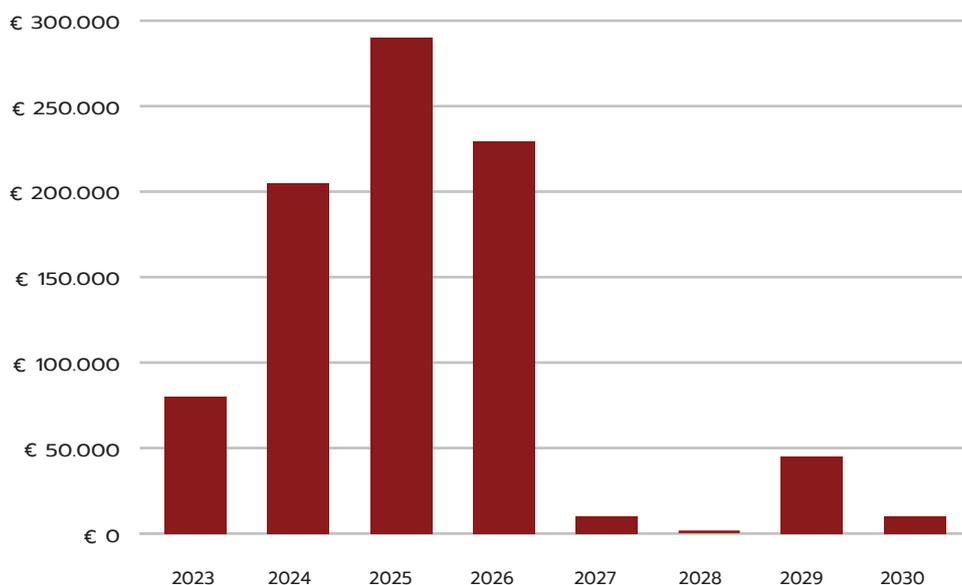


Les sources de financement de Nextensa sont diversifiées et comprennent des prêts bancaires bilatéraux (à taux fixes et variables), des obligations et de commercial paper.

La headroom en matière de prêts s'élevait à 118 millions d'euros au 30 juin 2023. Ce montant nous permet de ne pas prolonger un certain nombre de lignes de crédit arrivant à échéance et de maintenir une situation de trésorerie suffisamment confortable pour pouvoir agir rapidement lorsque des opportunités d'investissement se présentent. Les lignes de crédit que nous souhaitons prolonger l'ont déjà été ou du moins un accord de principe a été conclu avec la banque concernée.

En conséquence, la durée moyenne résiduelle des prêts est actuellement de 2,5 ans en ce qui concerne le portefeuille d'immeubles de placement.

Échéances des lignes de crédit 30/06/2023





@ Hangar 26-27, Anvers

2.4. Rapport immobilier résumé

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

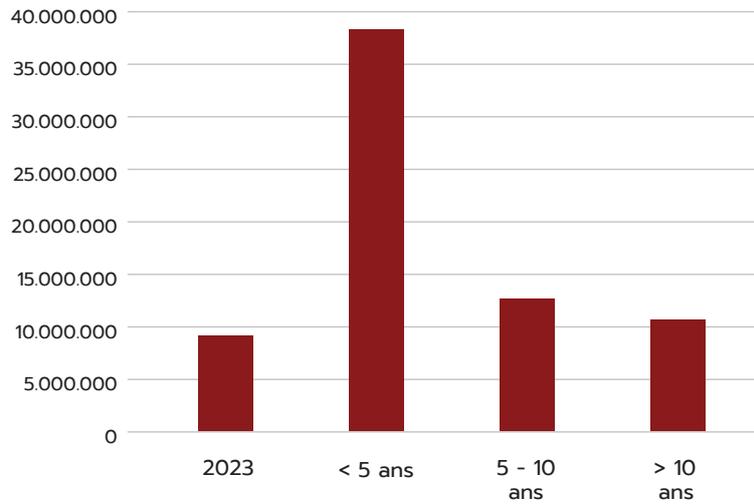
Classification par localisation géographique

	Juste valeur (€ mio)	Valeur d'investis-sement (€ mio)	Part du porte-feuille (%) < juste valeur	Loyer contractuel (€ mio/an)	Rendement locatif < juste valeur (%)	Rendement locatif < valeur d'investis-sement (%)	Taux d'occupation (%)	Durée (ans)
Grand-duché de Luxembourg	450,48	457,42	35%	27,60	6,13%	6,03%	90,39%	5,29
Belgique	515,04	528,11	40%	27,86	5,41%	5,27%	88,58%	3,45%
Autriche	189,62	194,35	15%	10,99	5,79%	5,65%	100,00%	5,58%
Immobilier disponible à la location	1.155,14	1.179,88	91%	66,44	5,75%	5,63%	90,20%	4,50%
Projets Luxembourg	103,26	105,85	9%	0,00				
Projets Belgique	13,70	14,04	1%	0,00				
Total immeubles de placement	1.272,11	1.299,78	100%	66,44	5,75%	5,63%	90,20%	4,50%
Actifs détenus en vue de la vente	0,00	0,00	0%	0,00				
IFRS 16 Right of use	2,30	0,00	0%	0,00				
Total immeubles de placement (incl. IFRS 16)	1.274,40	1.299,78	100%	66,44	5,75%	5,63%	90,20%	4,50%

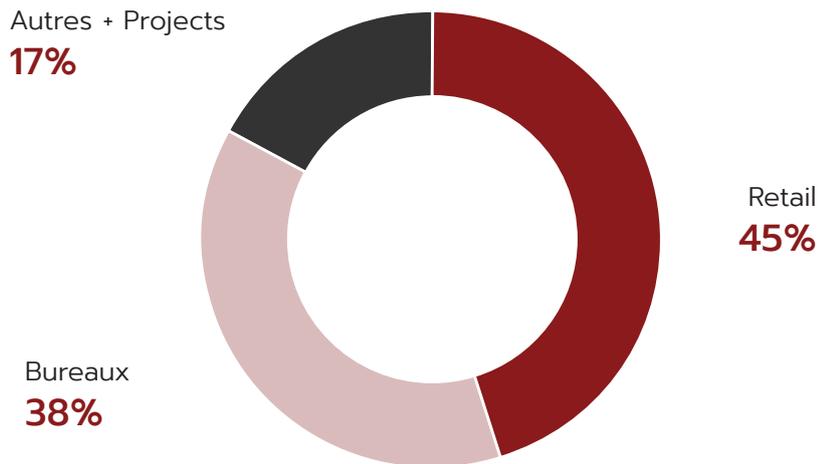
Classification par type de bien

30/06/2023	Juste valeur (€ mio)	Valeur d'investis-sement (€ mio)	Part du porte-feuille (%) < juste valeur	Loyer contractuel (€ mio/an)	Rendement locatif < juste valeur (%)	Rendement locatif < valeur d'investis-sement (%)	Taux d'occupation (%)	Durée (ans)
Retail								
Retail Luxembourg	312,07	315,54	25%	21,12	6,77%	6,69%	97,05%	4,04
Retail Belgique	73,89	75,74	6%	4,54	6,14%	5,99%	74,82%	0,58
Retail Autriche	189,62	194,35	15%	10,99	5,79%	5,65%	100,00%	5,58
Total Retail	575,59	585,64	45%	36,64	6,37%	6,26%	92,29%	4,18
Bureaux								
Bureaux Luxembourg	137,63	141,08	11%	6,48	4,71%	4,59%	75,50%	2,13
Bureaux Bruxelles	303,99	311,55	24%	14,85	4,89%	4,77%	91,14%	6,95
Bureaux reste de la Belgique	53,02	54,35	4%	4,07	7,68%	7,49%	93,03%	2,33
Total bureaux	494,64	506,98	39%	25,40	5,14%	5,01%	85,25%	4,68
Autre								
Autre Belgique	84,14	86,47	7%	4,40	5,23%	5,09%	NA	5,89
Autres Grand-Duché de Luxembourg	0,78	0,80	0%	0,00	0,00%	0,00%	NA	0
Total autre	84,92	87,27	7%	4,4	5,18%	5,04%	NA	5,89
Actifs détenus en vue de la vente	0,00	0,00	0%	0,00	-	-	-	-
Total actifs détenus en vue de la vente	0,00	0,00	0%	0,00	-	-	-	-
Immobilier disponible à la location	1.155,14	1.179,88	91%	66,44	5,75%	5,63%	90,20%	4,50
Right of use IFRS 16	2,30							
Projets Belgique	13,70	14,04	1%					
Projets Luxembourg	103,26	105,85	9%					
Total immeubles de placement	1.272,11	1.299,78	100%	66,44				
Total immeubles de placement (incl. IFRS 16)	1.274,40							

Aperçu des échéances de location (première notice)



Répartition par type de bien immobilier, y compris les projets



Projects en development

	EN CONSTRUCTION		PERMIT OBTENU		EN ÉTUDE	
	Belgique	Hongrie	Belgique	Hongrie	Belgique	Hongrie
Résidentiel	36.520m ²	19.089m ²	N/A	32.401m ²	93.000m ²	12.000m ²
Bureaux	N/A	14.000m ²	N/A	4.479m ²	37.500m ²	79.566m ²

TOTAL: 167.020m² 160.935m²



2.5. Perspectives

Dans le segment des immeubles de placement, Nextensa poursuit sa stratégie de désendettement. La vente de Treescape début avril 2023 s'inscrit dans cette stratégie et prouve que des actifs de qualité peuvent encore être vendus à des prix intéressants. En outre, malgré certaines ventes, des revenus locatifs plus élevés ont pu être obtenus. De nouveaux baux ont ramené le taux d'occupation au-dessus de 90 %, réduisant ainsi les coûts d'occupation (qui font partie des coûts immobiliers). En outre, la majorité des revenus locatifs sont indexables.

En ce qui concerne le développement, les ventes d'appartements de la phase II de Park Lane se déroulent correctement. Plus de la moitié des 346 appartements ont été réservés ou vendus, ce qui renforce l'attrait du site de Tour & Taxis.

Les développements à Cloche d'Or se poursuivent régulièrement, bien que l'incertitude des marchés financiers et la hausse des taux d'intérêt ralentissent le rythme des ventes à plat. La prudence est également de mise dans l'estimation des rendements de sortie des bureaux en cours de développement. En effet, Nextensa n'est pas à l'abri de l'immobilisme qui caractérise actuellement le marché de l'immobilier en raison des hausses rapides et brutales des taux d'intérêt. Le manque de liquidités sur les marchés immobiliers où Nextensa opère entraîne une paralysie presque totale du nombre de transactions immobilières. De ce fait, le programme de vente envisagé se déroule plus lentement que prévu.

Cependant, Nextensa est convaincue qu'à long terme, sa stratégie, qui met l'accent sur la construction durable dans des emplacements de premier choix, s'avérera être la bonne.

2.6. Principaux risques et incertitudes

Les principaux risques liés aux activités de Nextensa sont énumérés dans le rapport annuel 2022 (p. 56 ev) disponible sur le site web. Les principaux risques auxquels Nextensa est confrontée n'ont pas changé de manière significative par rapport à ceux décrits dans le rapport annuel. En résumé, les principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice sont principalement les risques liés aux conditions du marché et les risques économiques externes, les risques liés à la participation dans GVV Retail Estates, les risques liés à l'immobilier, les risques opérationnels et les risques financiers.

2.7. Transactions principales avec des parties liées

Au cours de la période du 01/01/2023 au 30/06/2023, aucune transaction entre parties liées n'a eu lieu avec un impact significatif sur la situation financière ou les résultats d'exploitation de Nextensa.



@ Knauf Shopping, Pommerloch

3.

ÉTATS FINANCIERS
CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

Les états financiers consolidés résumés de Nextensa ont été approuvés par le conseil d'administration pour publication le 16 août 2023. Le rapport annuel intermédiaire du conseil d'administration doit être lu conjointement avec les états financiers résumés de Nextensa. Les états financiers résumés ont fait l'objet d'un examen limité par le commissaire.

3.1. ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

(in 1.000€)	30.06.2023	30.06.2022
Revenus locatifs	35.154	33.241
Charges immobilières	-6.040	-6.636
Résultat sur vente d'immeubles de placement	2.074	5.342
Variations juste valeur des immeubles de placement	-5.457	-2.481
Autres coûts/revenus immeubles de placement	318	-
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	26.050	29.466
Revenus projets de développement	23.735	25.488
Charges projets de développement	-22.010	-23.466
Autres revenus projets de développement	2.563	1.300
Produits des participations mises en équivalence	5.355	8.584
RESULTAT D'EXPLOITATION DES PROJETS DE DEVELOPPEMENT	9.643	11.906
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES ET PROJETS DE DEVELOPPEMENT	35.693	41.372
Frais généraux de la société	-4.873	-5.359
Autres revenus et charges d'exploitation	433	-855
RESULTAT D'EXPLOITATION	31.253	35.158
Revenus financiers	2.529	1.629
Charges d'intérêts nettes et autres charges financières	-11.303	-9.378
Variations de la juste valeur des actifs et passifs	-865	13.686
RESULTAT FINANCIER	-9.639	5.937
RESULTAT AVANT IMPOT	21.614	41.095
Impôts différés	81	-5.401
Impôts des sociétés	-4.683	-4.930
IMPOT	-4.602	-10.331
RESULTAT NET	17.013	30.764
Intérêts minoritaires	-131	-1
Résultat net - part du groupe	17.143	30.765

3.2 AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL

Autres éléments du résultat global	30.06.2023	30.06.2022
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés dans une couverture de flux de trésorerie telle que définie dans les IFRS	634	10.865
Autres éléments du résultat global	634	10.865
Intérêts minoritaires	-131	-1
Autres éléments du résultat global - action groupe	634	10.865
Résultat global	17.646	41.629
Attribué à :		
Intérêts minoritaires	-131	-1
Résultat global - action groupe	17.777	41.630
Résultat net (action groupe)	17.143	30.765
Résultats par action (en €)	30.06.2023	30.06.2022
Groupe de bénéfices globaux par action	1,78	4,16
Résultat global par action participante, part du groupe	1,79	4,16
Résultat net par action - action groupe	1,71	3,08
Résultat net par action participante - action groupe	1,73	3,08

3.3. BILAN CONSOLIDÉ

(in 1.000 euros)

ACTIF	30/06/2023	31/12/2022
I. ACTIFS NON COURANTS	1.472.927	1.471.663
Immobilisations incorporelles	743	855
Immeubles de placement	1.274.386	1.278.716
Autres immobilisations corporelles	7.283	6.719
Participations mises en équivalence	66.265	59.109
Créances commerciales et autres actifs non courants	6.250	6.250
Actifs financiers non courants	118.000	116.761
Créances de leasing financier	0	1.660
Impôts différés - actifs	0	1.592
II. ACTIFS COURANTS	275.653	296.738
Actifs détenus en vue de la vente	0	0
Stocks	103.454	98.257
Travaux en cours d'exécution	76.337	85.047
Créances de leasing financier	0	0
Créances commerciales	17.444	15.371
Créances fiscales et autres actifs courants	65.334	64.182
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10.751	31.106
Comptes de régularisations	2.332	2.774
TOTAL DE L'ACTIF	1.748.580	1.768.401

(in 1.000 euros)

PASSIF	30/06/2023	31/12/2022
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	841.449	849.516
I. CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE MERE	830.862	838.798
Capital	109.997	109.997
Primes d'émission	442.803	442.803
Rachat d'action propres	-4.608	-4.608
Réserves	265.249	219.014
Différences de change	279	283
Résultat net de l'exercice	17.142	71.310
II. INTERETS MINORITAIRES	10.587	10.718
PASSIF	907.131	918.885
I. PASSIFS NON COURANTS	573.955	693.493
Provisions	2.054	1.822
Dettes financières non courantes	516.961	634.932
- Etablissements de crédit	412.722	491.538
- Autres	102.004	141.147
- Dettes de leasing (IFRS 16)	2.235	2.247
Autres passifs financiers non courants	0	23
Autres passifs non courants	0	0
Impôts différés - passifs	54.940	56.716
II. PASSIFS COURANTS	333.176	225.393
Provisions	1.022	1.158
Dettes financières courantes	254.050	117.668
- Etablissements de crédit	159.918	44.500
- Autres	94.133	73.168
Autres passifs financiers courants	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	36.174	55.152
- Dettes commerciales	24.992	34.841
- Dettes fiscales	11.182	20.311
Autres passifs courants	10.962	14.570
Comptes de régularisation	30.968	36.846
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1.748.580	1.768.401
Taux d'endettement financier	44,09%	42,56%
(dettes financières / total de l'actif)		



@ Gare Maritime, Bruxelles

3.4 TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

(€1000)	30/06/2023	31/12/2022
TRESORERIE ET EQUIV. EN DEBUT D'EXERCICE	31.106	67.261
1. Cashflow d'activités de l'entreprise	-4.542	43.428
Résultat net	17.142	71.310
Quote-part du résultat net de la variation des capitaux propres	-5.355	-16.437
Adaptation du bénéfice pour les éléments non monétaires et non opérationnels	9.086	1.425
Amortissements, réductions de valeur et taxes	4.930	16.738
Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et autres immobilisation	328	1.140
Réductions de valeur sur actifs courants (+/-)		-22
Impôts	4.602	15.621
Autres éléments non monétaires	-2.973	4.374
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-5.457	-11.620
Répartition des gratifications (+/-)		
Augmentation (+) / Réduction (-) de la juste valeur des actifs et passifs financiers	2.484	15.582
Overige transacties van niet courante aard	0	412
Eléments non opérationnels	6.826	-19.688
Plus-values sur la réalisation d'actifs non courants	-2.074	-28.346
Dividendes perçus	0	-6.217
Reprise de produits et charges financiers	8.899	14.875
Variation du besoin en fonds de roulement:	-29.518	-6.797
Mouvement des éléments de l'actif:	3.389	20.479
Mouvement des éléments du passif:	-32.908	-27.276
Mouvement des provisions (+/-)	3	0
Impôts payés	-4.683	-6.073
 Tableau consolidé des flux de trésorerie (en 1000 €)	 30/06/2023	 31/12/2022
2. Cashflow d'activités d'investissement	292	124.195
Investissements		
Immeubles de placement en exploitation	-21.170	-34.894
Projets de développement	-21.427	-7.264
Immobilisations incorporelles et autres immob.	-643	-2.684
Actifs financiers non courants	0	0
Désinvestissements	43.532	169.036
 3. Cashflow d'activités de financement	 -16.105	 -203.778
Variation des passifs financiers et dettes financières		
Augmentation (+) / Réduction (-) des dettes financières	18.424	-164.412
Augmentation (+) / Réduction (-) des autres passifs financiers	-496	-7.920
Produits financiers reçus	2.490	3.392
Charges financières payées	-10.815	-12.233
Dividendes perçus	0	6.217
Variation des autres passifs		
Variation des capitaux propres	0	0
Variations des capitaux propres		
Variation du capital et des primes d'émission (+/-)	0	0
Coûts augmentation capital	0	0
Augmentation (+) / Réduction (-) des actions propres	0	-3.974
Dividende de l'exercice précédent	-25.708	-24.846
 Trésorerie et équivalents de trésorerie avant impact des fluctuations des cours de bourse	 10.751	 31.106
Trésorerie et équivalents de trésorerie acquis par le biais de regroupements d'entreprises	0	0
Impact des fluctuations des prix cotés sur la trésorerie et les équivalents de trésorerie	0	0
TRESORERIE ET EQUIV. EN FIN DE PERIODE	10.751	31.106

3.5. ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DU CAPITAL ET DES RÉSERVES

	Capital	Prime d'émission	Actions propres (-)	Réserves	Hedge réserves	Résultat net de l'exercice	Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
Bilan selon IFRS au 31/12/21	109.997	442.803	-634	184.949	-10.389	53.244	779.969	10.503	790.473
Distribution du dividende de l'exercice précédent				-24.938			-24.938		-24.938
Regroupement d'entreprises - intérêts minoritaires							0	317	317
Regroupement d'entreprises - différences de conversion				-22			-22		-22
L'acquisition d'actions propres			-3.974				-3.974		-3.974
Transfert résultat net 2021 vers les réserves				53.244		-53.244	0		0
Résultat global de l'exercice 2022 (12 mois)					16.453	71.310	87.763	-102	87.661
Augmentation du capital							0		0
Bilan selon IFRS au 31/12/22	109.997	442.803	-4.608	213.232	6.064	71.310	838.798	10.718	849.516
Distribution du dividende de l'exercice précédent				-25.708			-25.708		-25.708
Regroupement d'entreprises - intérêts minoritaires							0		0
Regroupement d'entreprises - différences de conversion				-4	634		629		629
Acquisition d'actions propres							0		0
Transfert résultat net 2022 vers les réserves							0		0
Résultat global de l'exercice 2023 (6 mois)				17.142			17.142	-131	17.012
Bilan selon IFRS au 30/06/2023	109.997	442.803	-4.608	204.662	6.698	71.310	830.862	10.587	841.449

3.6 NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

3.6.1 Base de présentation

Ces états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été préparés conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'elles ont été adoptées dans l'Union européenne. Ces états financiers consolidés intermédiaires résumés sont conformes à la norme IAS 34, Information financière intermédiaire. Les états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été préparés en utilisant les mêmes normes et méthodes comptables que pour les états financiers au 31 décembre 2022, tels que décrits dans l'annexe 2 des états financiers du rapport financier annuel 2022, disponible sur le site internet www.nextensa.eu.



3.6.2 Information sectorielle

Compte de résultat consolidé résumé (géographique)

	Belgique		Luxembourg		Autriche		Corporate		TOTAL	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Revenus locatifs	15 001	12 715	14 612	15 452	5 541	5 075			35 154	33 241
Charges immobilières	-3 484	-4 927	-2 081	-1 440	-474	-269			-6 040	-6 636
Résultat sur vente d'immeubles de placement	2 074	233	0	5 109	0	0			2 074	5 342
Variations juste valeur des immeubles de placement	-3 771	-1 565	54	-1 153	-1 741	236			-5 457	-2 481
Autres charges/revenus portefeuille immobilier	351		0		-33				318	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	10 171	6 455	12 585	17 968	3 294	5 042	0	0	26 050	29 466
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES PROJETS DE DEVELOPPEMENT	3 971	2 022	5 673	9 884	0				9 643	11 906
(-) Frais généraux de la société	-4 445	-5 248	-258	-93	-170	-17			-4 873	-5 359
(+/-) Autres revenus et charges d'exploitation	2 393	799	-1 450	-1 334	510	-320			433	-855
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	12 090	4 027	16 549	26 426	2 614	4 705	0	0	31 253	35 158
(-) Revenus financiers							2 529	1 629	2 529	1 629
(-) Charges d'intérêts nettes et autres charges financières							-11 303	-9 378	-11 303	-9 378
(+/-) Variations de la juste valeur des actifs et passifs							-865	0	-865	0
RÉSULTAT FINANCIER	0	0	0	0	0	0	-9 639	5 937	-9 639	5 937
RÉSULTAT AVANT IMPOT	12 090	4 027	16 549	26 426	2 614	4 705	-9 639	-4 687	21 614	41 095
(+/-) Impôts des sociétés							-4 683	-4 930	-4 683	-4 930
(+/-) Impôts différés							81	-5 401	81	-5 401
IMPOT	0	0	0	0	0	0	-4 602	-10 331	-4 602	-10 331
RÉSULTAT NET	12 090	4 027	16 549	26 426	2 614	4 507	-14 241	-15 017	16 974	30 764
Attribuable à:										
Intérêts minoritaires									-131	-1
Résultat net - part du groupe									17 143	30 765

Bilan consolidé résumé (géographique)

	Belgique		Luxembourg		Autriche		Corporate		TOTAL	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
ACTIF										
Immobilisations incorporelles							743	855	743	855
Immeubles de placement	5 310 15	5 672 022	5 537 49	5 221 15	1 896 22	1 895 80			12 743 86	12 787 16
Participation Retail Estates	86 755	83 782							86 755	83 782
Participations mises en équivalence			66 265	59 109					66 265	59 109
Actifs détenus en vue de la vente									0	0
Stocks	103 155	96 772	298	1 486					103 454	98 257
Travaux en cours d'exécution	63 276	57 961	13 061	27 086	0				76 337	85 047
Autres actifs	114 165	138 945	23 742	20 603	2 733	3 084			140 640	162 634
ASSETS PER SEGMENT	1 012 741	937 674	5 481 95	637 208	1 896 901	1 926 64	743	855	17 485 80	17 684 401
PASSIF										
Dettes financières non courantes							516 961	634 932	516 961	634 932
Dettes financières courantes							254 050	117 668	254 050	117 668
Autres passifs							136 120	164 786	136 120	164 786
PASSIF PAR SEGMENT	907 131	917 385	917 385	917 385	917 385	917 385	907 131	917 385	917 385	917 385
CAPITAUX PROPRES							841 449	849 516	841 449	849 516

Autres informations sectorielles - immeubles de placement

Les autres informations sectorielles ne contiennent que des informations relatives aux immeubles de placement. Pour plus d'informations sur les projets de développement, veuillez vous référer à la note "résultat d'exploitation - projets de développement". Les immeubles de placement comprennent à la fois les immeubles disponibles à la location et les réaménagements d'immeubles de placement.

Other segment information - real estate investments	Belgique		Luxembourg		Autriche		TOTAL	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Immeubles de placement								
investissements	8 033	16 666	32 780	15 911	1 783	1 381	41 596	33 958
désinvestissements	-43 532						-43 532	
Créances de leasing financier								
investissements							0	
désinvestissements	-1 660						-1 660	
Actifs détenus en vue de la vente								
investissements							0	
désinvestissements		-14 209	0	-126 560	0		0	-140 769
Autres immobilisations corporelles								
investissements	1 048	2 000	14	93	0		1 063	2 093
désinvestissements	-124		0	-163	0	-32	-124	-195
Amortissements	-234	-950	-57	-42	-83	-148	-374	-1 140
Valeur comptable nette en fin d'exercice	8 033	573 431	32 780	522 333	1 783	1 913 33	42 596	128 709

Autres informations sectorielles - principaux chiffres clés

La juste valeur et la valeur d'investissement du portefeuille immobilier comprennent à la fois les immeubles en exploitation, c'est-à-dire les immeubles disponibles à la location et les actifs immobilisés détenus en vue de la vente, et le redéveloppement des immeubles de placement. Pour le calcul des autres chiffres clés (rendement, surface locative totale, taux d'occupation et durée de vie moyenne pondérée), seuls les immeubles en exploitation, à l'exclusion du redéveloppement des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente, sont pris en considération. Les rendements sont des rendements bruts.

	Belgique		Luxembourg		Autriche		TOTAL	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Juste valeur du portefeuille immobilier	528.736	564.261	553.749	522.567	189.622	189.580	1.272.107	1.276.407
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier	542.146	575.703	563.277	522.634	194.354	194.321	1.299.777	1.292.658
Rendement (en juste valeur) du segment	5,41%	4,88%	6,13%	5,70%	5,79%	5,52%	5,31%	5,31%
Rendement (en valeur d'investissement) du segment	5,27%	4,80%	6,03%	5,69%	5,65%	5,38%	5,25%	5,25%
Total surface locative (m ²)	255.773	262.276	168.087	168.087	73.345	73.345	497.206	503.709
Taux d'occupation	88,58%	89,09%	90,39%	90,71%	100,00%	100,00%	90,20%	88,48%
Durée moyenne pondérée jusqu'à la première possibilité de résiliation (# années)	5,29	5,79	3,45	3,2	5,58	5,21	3,94	3,81

Autres informations sectorielles - chiffres clés par type d'immeuble - immeubles de placement

	Retail		Bureaux		Autre		TOTAL	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Revenus locatifs (incl. Compensations et leasing et excl. compensation pour ruptures et incentives)	36.641	32.508	28.667	28.762	4.402	7.118	67.710	68.388
Juste valeur du portefeuille immobilier	574.672	567.211	556.743	596.171	84.322	82.572	1.215.737	1.245.954
Valeur d'investissement du portefeuille immobilier	584.736	572.876	570.811	634.410	86.667	85.373	1.242.289	1.292.658
Taux d'occupation	92,29%	95,73%	85,25%	85,64%			90,20%	88,84%
Rendement (en juste valeur) du segment	6,37%	6,19%	5,14%	4,59%	5,18%	4,23%	5,75%	5,28%
Rendement (en valeur d'investissement) du segment	6,26%	6,13%	5,01%	4,56%	4,09%	4,09%	5,63%	5,24%
Durée moyenne pondérée jusqu'à la première possibilité de résiliation (# années)	4,18	4,22	4,68	4,22	5,89	3,41	4,50	3,81

Les immeubles de placement comprennent à la fois les bâtiments en exploitation et les actifs immobilisés destinés à la vente et au réaménagement d'immeubles de placement. Pour le calcul du taux d'occupation et du rendement locatif, seuls les immeubles en exploitation sont pris en compte, à l'exclusion des actifs détenus en vue de la vente et des réaménagements d'immeubles de placement. Les rendements sont des rendements bruts. En ce qui concerne les autres actifs que le portefeuille immobilier, il n'est pas pertinent d'appliquer une segmentation par type. Nextensa ne dépend pas de clients importants représentant chacun plus de 10 % des revenus locatifs.

3.6.3 Variation des fonds propres des participations

	30/06/2023	31/12/2022
Montant fin d'année précédente	59.109	51.430
Produits des participations mises en équivalence	5.355	16.437
Provision pour participations avec des fonds propres négatifs	130	171
Dividendes perçus de coentreprises		
Investissements (+)/Désinvestissements (-)	1.041	-8.930
Autre		0
Solde au 30.06.2023	66.265	59.109

La mise en équivalence des participations concerne principalement les participations que nous détenons au Luxembourg, acquises à la suite de la transaction avec Extensa Group. Une vue d'ensemble des participations a été incluse ci-dessous, ainsi que des détails supplémentaires pour les principales participations.

Nom	pays	Activité principal	30/06/2023	31/12/2022
CBS Development NV	Belgique	Développement	50.00%	50.00%
CBS-Invest NV	Belgique	Développement	50.00%	50.00%
Grossfeld Immobilière SA	Luxembourg	Développement	50.00%	50.00%
Grossfeld PAP SICAV-RAIF SA	Luxembourg	Développement	50.00%	50.00%
Darwin II SàRL	Luxembourg	Développement	50.00%	50.00%
Emerald SàRL	Luxembourg	Développement	50.00%	50.00%
White House I SàRL	Luxembourg	Développement	50.00%	50.00%
Niederanven I SàRL	Luxembourg	Développement	50.00%	50.00%
Les Jardins de Oisquercq NV	Belgique	Développement	50.00%	50.00%

La principale participation consolidée par la méthode de mise en équivalence est Grossfeld PAP (= l'entreprise commune relative à Cloche d'Or).

3.6.4 Informations sur la dette financière

Au 30/06/2023, le total des dettes financières s'élève à €771 millions contre €753 millions fin 2022. La rubrique autres emprunts (à long terme et à court terme) comprend 142,4 millions € de l'emprunt obligataire émis par Nextensa en 2019 et l'emprunt obligataire émis par Extensa Group NV en 2020 ainsi que le papier commercial (54,8 millions €). Les lignes de crédit confirmées (à l'exclusion des emprunts obligataires de 142,4 millions € et des billets de trésorerie de 54,8 millions €) s'élèvent à 571 millions € à la fin juin 2023 (fin 2022 : 539 millions €).



3.6.5 Détermination de la juste valeur des actifs et des passifs par niveau

Les actifs et les passifs évalués à la juste valeur après leur comptabilisation initiale peuvent être présentés en trois niveaux (1-3), chacun correspondant à un niveau d'observabilité de la juste valeur:

- **Niveau 1:** Les évaluations de la juste valeur de niveau 1 sont déterminées en fonction des cotations (non-ajustées) des prix du marché sur des marchés actifs pour des actifs et des passifs identiques ;
- **Niveau 2:** Les évaluations de la juste valeur de niveau 2 sont déterminées sur la base de données autres que les prix cotés visés au niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif, à la fois directement (c'est-à-dire sous forme de prix) et indirectement (c'est-à-dire dérivées de prix) ;
- **Niveau 3:** Les évaluations de la juste valeur de niveau 3 sont déterminées à l'aide de techniques d'évaluation qui incluent des données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas basées sur des données de marché observables (données non observables).

Plus précisément, la société utilise des données de marché comparables telles qu'une approximation du taux de référence appliqué et une approximation de l'évolution de la marge de crédit sur la base d'observations comparables récentes pour l'évaluation des prêts.

En ce qui concerne les instruments dérivés, les valorisations reçues des différentes contreparties bancaires ont été prises, de sorte qu'une description exhaustive des données, comme l'exige le niveau 3, n'est pas possible. Toutefois, ces instruments ont été classés au niveau 2 étant donné que nous calculons une CVA ou une DVA sur ces valorisations reçues et que celle-ci est basée sur des données qui sont une approximation du risque de crédit sous-jacent. La valorisation de l'obligation privée est basée sur une approximation d'un spread CDS observable et sur l'évolution du taux de référence Euribor correspondant.

Les contrats de location-financement sont évalués selon la méthode des flux de trésorerie actualisés.

au 30 juin 2023	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Valeur comptable	Juste valeur
Non-current financial assets					
Participations dans d'autres SIR/certificats immobiliers	86.755.118	0		86.755.118	86.755.118
Participations mises en équivalence		66.265		66.265	66.265
Autres instruments dérivés ne répondant pas aux critères de couverture des flux de trésorerie			0	0	0
Autres instruments dérivés qualifiés de couvertures de la juste valeur		0		0	0
Créances de location-financement			0	0	0
Autre	0			0	0
Actifs financiers courants					
Stocks		103.454			
Travaux en cours d'exécution		76.337			
Créances commerciales		17.444		17.444	17.444
Créances fiscales et autres actifs courants		65.334		65.334	65.334
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10.751			10.751	10.751
Comptes de régularisation		2.332		2.332	2.332
Dettes financières non courantes					
Etablissements de crédit		412.722		412.722	412.047
Autre		102.004		102.004	95.212
Autres passifs financiers non courants					
Autres instruments financiers dérivés via le compte de résultats					
Autres instruments financiers dérivés via d'autres composants des capitaux propres		0		0	0
IFRS 16		2.235		2.235	2.235
Dettes financières courantes					
Etablissements de crédit		159.918		159.918	160.028
Autre		94.133		94.133	94.133
Autres passifs financiers courants					
Autres instruments dérivés qualifiés de couvertures de la juste valeur					
		0		0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes					
Autres dettes courantes		11.182		11.182	11.182
Dettes commerciales		24.992		24.992	24.992
Autres dettes courantes		10.962		10.962	10.962
Comptes de régularisation		30.968		30.968	30.968

Fin de 2022	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Valeur comptable	Juste valeur
Non-current financial assets					
Participations dans d'autres SIR/certificats immobiliers	83.782			83.782	83.782
Participations mises en équivalence		59.109		59.109	59.109
Autres instruments dérivés ne répondant pas aux critères de couverture des flux de trésorerie			0	0	0
Autres instruments dérivés qualifiés de couvertures de la juste valeur		32.715		32.715	32.715
Créances de location-financement	1660		0	1660	1660
Actifs financiers courants					
Stocks		98.257			
Travaux en cours d'exécution		85.047			
Créances commerciales		15.371		15.371	15.371
Créances fiscales et autres actifs courants		64.182		64.182	64.182
Trésorerie et équivalents de trésorerie	31.106			31.106	31.106
Comptes de régularisation		2.774		2.774	2.774
Dettes financières non courantes					
Etablissements de crédit		491.538		491.538	491.538
IFRS 16		2.247		2.247	2.247
Autre		141.147		141.147	141.147
Autres passifs financiers non courants					
Autres instruments financiers dérivés via le compte de résultats				0	0
Autres instruments financiers dérivés via d'autres composants des capitaux propres		23		23	23
Dettes financières courantes					
Etablissements de crédit		44.500		44.500	44.500
Autre		73.168		73.168	73.168
Autres passifs financiers courants					
Autres instruments dérivés qualifiés de couvertures de la juste valeur		0		0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes					
Autres dettes courantes		34.841		34.841	34.841
Dettes commerciales		20.311		20.311	20.311
Autres dettes courantes		14.570		14.570	14.570
Comptes de régularisation		36.846		36.846	36.846



4.

RAPPORT DU COMMISSAIRE

Rapport du commissaire à l'organe d'administration de Nextensa sa sur l'examen limité de l'information financière consolidée intermédiaire résumée pour la période de six mois close le 30 juin 2023

Introduction

Nous avons effectué l'examen limité du bilan consolidé de Nextensa sa (la « Société »), et de ses filiales (communément, le « Groupe »), arrêté au 30 juin 2023 ainsi que l'état du résultat global consolidé, les autres éléments du résultat global, le tableau consolidé des flux de trésorerie et le tableau consolidé des variations du capital et des réserves pour la période de 6 mois close à cette date, ainsi que des notes explicatives (« l'information financière consolidée intermédiaire résumée »). L'organe d'administration de la société est responsable de l'établissement et de la présentation de cette information financière consolidée intermédiaire résumée conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière consolidée intermédiaire résumée sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité selon la norme ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité d'information financière intermédiaire consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est considérablement plus restreinte que celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (ISA) et ne nous permet donc pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les éléments significatifs qu'un audit aurait permis d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière consolidée intermédiaire résumée ci-jointe pour la période de six mois close le 30 juin 2023 n'a pas été établie, dans tous ses aspects significatifs, conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union Européenne.

Bruxelles, le 17 août 2023

EY Réviseurs d'Entreprises srl
Commissaire
représentée par

Christophe Boschmans*
Partner
*Agissant au nom d'une srl

24CBOxxxx

5.

INDICATEURS DE
PERFORMANCE
ALTERNATIFS

nextensa.

Nextensa SA utilise un certain nombre de mesures alternatives de la performance (MAP) dans la présentation de ses résultats financiers conformément aux lignes directrices de l'Autorité européenne des marchés financiers (ESMA ; European Securities and Markets Authority) du 5 octobre 2015. Ces mesures alternatives de performance sont considérées comme communes au sein de l'industrie afin de fournir un meilleur aperçu des résultats financiers déclarés et de la performance. Les mesures définies par les IFRS ou les mesures physiques ou non financières ne sont pas considérées comme des APM. En outre, les lignes directrices de l'AEMF ne s'appliquent pas aux mesures de performance financière présentées dans les états financiers ou présentées conformément à la législation applicable.

Résultat net - part du groupe (montant par action)	30/06/2023	30/06/2022
Résultat net - part du groupe (€ 1 000)	17.143	30.765
Nombre d'actions enregistrées en circulation	10.002.102	10.002.102
Résultat Net – part du groupe par action	1,71	3,08

Valeur de l'actif net sur base de la juste valeur (montant par action)	30/06/2023	31/12/2022
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1 000)	830.862	838.798
Nombre d'actions enregistrées en circulation	10.002.102	10.002.102
Valeur de l'Actif Net (JV) part du groupe par action	83,07	83,86

Valeur de l'actif net sur base de la valeur d'investissement (montant par action)	30/06/2023	31/12/2022
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère (€ 1 000)	830.862	838.798
Valeur d'investissement des immeubles de placement au 30/06 (€ 1 000)	1302.054	1294.968
(€ 1 000)"	1274.386	1278.716
Différence Valeur d'Investissement – Juste valeur au 30/06 (€ 1 000)	27.668	16.251
TOTAL	858.529	855.049
Nombre d'actions enregistrées en circulation	10.002.102	10.002.102
Valeur de l'Actif Net (VI) part du groupe par action	85,8	85,5

Coût de financement moyen en %	30/06/2023	31/12/2022
Charges d'intérêt sur une base annuelle (€ 1 000)	-17.478	-16.492
Droits de réservation sur une base annuelle (€ 1 000)	-284	-519
Intérêts payés incl. droits de réservation sur une base annuelle (€ 1 000)	-17.762	-17.011
En-cours de dette moyenne pondérée (€ 1 000)	718.258	783.217
Coût de financement moyen en %	-2,47%	-2,18%

Dette financière en %	30/06/2023	31/12/2022
Dettes financières	771.011	752.600
Total du bilan	1.748.580	1.768.401
Dette financière en %	44,09%	42,56%



6.

DÉCLARATION
DES PERSONNES
RESPONSABLES

nextensa.

DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES

Les soussignés déclarent qu'à leur connaissance :

(i) Les états financiers résumés, préparés conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société et des entreprises comprises dans la consolidation;

(ii) Le rapport annuel intermédiaire donne un aperçu fidèle des principaux événements et des principales transactions avec les parties liées qui se sont produits au cours des six premiers mois de l'exercice et de leur impact sur les états financiers résumés, et comprend une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

17 août 2023

Au nom de la société

Michel Van Geyteⁱ
CEO

Tim Rensⁱⁱ
CFO

ⁱMidhan BV/SRL

ⁱⁱMontevini BV/SRL

Calendrier financier

17/08/2023	Rapport financier semestriel 2023
20/11/2023	Déclaration intermédiaire Q3 2023 (30/09/2023)
21/02/2024	Résultats annuels 2023 (31/12/2023)
29/03/2024	Rapport financier annuel 2023
21/05/2024	Déclaration intermédiaire Q1 2024 (31/03/2023)
21/05/2024	Assemblée annuelle des actionnaires
27/05/2024	Paiement du dividende



@ Bijou - Cloche d'Or, Luxembourg

7.

CARTE D'IDENTITÉ

nextensa.



Forme légale Société anonyme
Siège Gare Maritime
Rue Picard 11 boîte 505
1000 Bruxelles
Contact +32 2 882 10 00
E-mail info@nextensa.eu
Web www.nextensa.eu
RPM Bruxelles
TVA BE 0436 323 915



Durée Illimitée
Exercice 1 janvier - 31 décembre
Cotation Euronext Brussels, BEL small
Liquidity provider Banque Degroof Petercam
Service financier Agent principal de paiement
Bank Delen
Commissaire Ernst & Young Bedrijfsrevisoren,
représenté par Christophe Boschmans

CONTACT RELATIONS D'INVESTISSEURS



MICHEL VAN GEYTE
CHIEF EXECUTIVE OFFICER

+32 2 882 10 05
investor.relations@nextensa.eu

nextensa·

PLACES
YOU PREFER

Siège:

Gare Maritime
Rue Picard 11 boîte 505
BE-1000 Bruxelles

+32 2 882 10 00
info@nextensa.eu
www.nextensa.eu

RPM: 0436.323.915 (Bruxelles)
ISIN code BE0003770840
LEI 549300BPHBCHEODTG670